Encl No. 2

H0272101 WA1323204653 11/05/2023 12:47:26
WA-22M-507-05/2023
TSP129 .....16.00 x 1
Jumlah RM**********16.00

DALAM MAHKAMAH TINGGI MALAYA DI KUALA LUMPUR

DALAM NEGERI WILAYAH PERSEKUTUAN, MALAYSIA

GUAMAN NO: TAHUN 2023

ANTARA

BANK SIMPANAN NASIONAL **....PLAINTIF**

DAN

SHEIKH ANNUAR BIN SHAIK ABDUL RAHIM **....DEFENDAN**
(No. K/P: 660906-02-5241)

PERNYATAAN TUNTUTAN

1. Plaintif adalah sebuah badan berkanun yang ditubuhkan di Malaysia di bawah Akta Bank Simpanan Nasional 1974 yang menjalankan urusniaga di Seksyen Litigasi Perumahan & Sewa Beli, Jabatan Pemulihan Kredit, Tingkat 6, Wisma BSN, 117 Jalan Ampang 50450 Kuala Lumpur dan mengendalikan kemudahan pinjaman perumahan.

2. Defendan adalah seorang individu warganegara Malaysia yang cukup umur dan pada semua masa yang material merupakan pelanggan Plaintif dan yang mempunyai alamat penyampaian terakhir yang diketahui di D6-5, Desa Impiana Puchong Prima 47100 Puchong Selangor, di 32, Jalan Putra Permai 10/2C Putra Heights, 47650 Subang Jaya Selangor, di No 24, GR3/5, Jacaranda Garden Residensi, Cyber 3, 63000 Cyberjaya, Selangor Darul Ehsan dan di No 22A, Jalan GR3/5, Jacaranda Garden Residensi, Cyber 3, 63000 Cyberjaya, Selangor Darul Ehsan.

3. Atas permintaan Defendan dan melalui Surat Tawaran Plaintif yang bertarikh **13.01.2014** (kemudian daripada ini dirujuk sebagai "Surat Tawaran tersebut") yang dilaksanakan diantara Plaintif dan Defendan, Plaintif telah bersetuju memberikan satu kemudahan Pembiayaan Perumahan di bawah Skim Pembiayaan –i BSN An Naim dibawah Prinsip Bai' Bithaman Ajil (BBA) berjumlah **RM2,326,283.00** kepada Defendan (kemudian daripada ini dirujuk

S/N Cy6WSO8sTEyGKi1HGGKXbw
**Note : Serial number will be used to verify the originality of this document via eFILING portal

sebagai "Pembiayaan Perumahan tersebut") berpandukan terma-terma dan syarat-syarat yang terkandung di dalam Surat Tawaran tersebut. Plaintif akan merujuk kepada terma-terma dan syarat-syarat surat tawaran tersebut sewaktu perbicaraan untuk kesan sepenuhnya.

4. Berdasarkan Surat Tawaran tersebut dan sebagai sekuriti kepada pinjaman tersebut Defendan telah menggadai dan/atau menyerahkan hak kepada Plaintif keatas hartanah yang dikenali sebagai Parcel No P3-3B050, Type E-Intermediate, Garden Residence Held Under Master Title Geran 312711, Lot No 105101, Mukim Dengkil, Daerah Sepang, State Of Selangor Darul Ehsan (No 24, GR3/5, Jacaranda, Garden Residensi, Cyber 3, 63000 Cyberjaya, Selangor Darul Ehsan) (kemudian daripada ini dikenali sebagai "Hartanah tersebut") melalui Suratcara Penyerahan Hak (Deed of Assigment) dan Perjanjian Surat Kuasa Wakil bertarikh 18.04.2014 dengan No Pendaftaran 34473/14 dan yang telah di daftarkan di Mahkamah Tinggi Kuala Lumpur pada 29.04.2014 (selepas dari ini dirujuk sebagai "DOA" tersebut) yang telah dilaksanakan berpandukan terma-terma dan syarat-syarat yang terkandung di dalam DOA berkenaan. Plaintif akan merujuk kepada terma-terma dan syarat-syarat DOA tersebut sewaktu perbicaraan untuk kesan sepenuhnya.

5. Selaras dengan Surat Tawaran tersebut Defendan telah menandatangani Perjanjian Belian Hartanah (Property Purchase Agreement) bertarikh **18.04.2014** dimana pihak Plaintif telah bersetuju membeli hartanah berkenaan daripada pihak Defendan , dan pihak Defendan telah bersetuju untuk menjual hartanah tersebut dengan Harga Belian sebanyak **RM2,326,283.00**. Paintif akan merujuk kepada Perjanjian Belian Hartanah (Property Purchase Agreement) berkenaan semasa perbicaraan kelak untuk kesan sepenuhnya.

6. Selaras dengan terma Surat Tawaran tersebut dan juga Prinsip Syariah Al-Bai Bithaman Ajil, suatu Perjanjian Jualan Hartanah (Property Sale Agreement) bertarikh **18.04.2014** telah dilaksanakan antara Plaintif dan Defendan , melalui mana Plaintif telah bersetuju untuk menjual kepada Defendan dan Defendan

S/N Cy6WSO8sTEyGKi1HGGKXbw
**Note : Serial number will be used to verify the originality of this document via eFILING portal

telah bersetuju untuk membeli dari Plaintif hartanah tersebut bebas dari sekatan tertakluk kepada syarat-syarat nyata yang dicatit di dalam Perjanjian Jualan Hartanah (Property Sale Agreement) tersebut pada harga jualan sebanyak **RM5,791,920.12** ("harga jualan"). Plaintif akan merujuk kepada Perjanjian Jualan Hartanah (Property Sale Agreement) berkenaan semasa perbicaraan kelak untuk kesan sepenuhnya.

7. Di bawah Surat Tawaran dan Perjanjian-Perjanjian tersebut Defendan dikehendaki membayar Harga Jualan kepada Plaintif melalui ansuran bulanan selama **252 bulan** di mana ansurannya adalah sebanyak **RM13,845.80**.

8. Sekiranya pihak Defendan gagal membuat pembayaran ansuran bulanan maka pihak Plaintif berhak mengenakan gantirugi lewat bayar mengikut kaedah yang ditetapkan oleh Bank Negara Malaysia (BNM) dan ansuran bulanan yang tertunggak boleh dikenakan gantirugi lewat bayar berdasarkan formula berikut :

$$\frac{\text{Ansuran Bulanan Tertunggak x Purata Kadar Keuntungan (AFR) x Bilangan Hari Tertunggak}}{365}$$

Jika Defendan gagal menjelaskan bayaran Ansuran bulanan di dalam tempoh yang ditetapkan, gantirugi adalah berdasarkan formula diatas dan sekiranya kemudahan tersebut telah tamat tempoh atau telah matang, pengiraan gantirugi adalah berdasarkan formula berikut :

$$\frac{\text{Baki Harga Belian x Purata Kadar Pembiayaan (AFR) x Bilangan Hari Tertunggak}}{365}$$

Caj bayaran lewat akan dikira atas dasar bulanan dan boleh mengandungi Ta'widh (gantirugi) dan Gharamah (penalti). Dan AFR adalah merujuk kepada purata kadar keuntungan yang di tentukan oleh pihak Bank dan tertakluk kepada perubahan dari masa ke masa.

S/N Cy6WSO8sTEyGKi1HGGKXbw
**Note : Serial number will be used to verify the originality of this document via eFILING portal

9. Defendan telah memungkiri terma-terma Perjanjian-Perjanjian tersebut apabila gagal dan/atau cuai dan/atau enggan membuat bayaran ansuran ke atas kemudahan pembiayaan perumahan tersebut seperti yang dikehendaki.

10. Pihak Defendan masih lagi berhutang kepada pihak Plaintif dan telah dituntut beberapa kali oleh Plaintif untuk memulihkan kemungkiran termasuk surat tuntutan dan Penamatan peguamcara Plaintif iaitu Tetuan Sofia Darmindr & Associates kepada Defendan, Defendan tetap juga gagal dan/atau ingkar dan/atau enggan untuk meremedikan tunggakannya dan setakat **07.05.2023** sejumlah **RM4,633,768.25** adalah terhutang oleh Defendan kepada Plaintif dan caj gantirugi lewat bayar (Ta'widh) sebanyak **1.00%** keatas amaun bayaran yang tertunggak dikira dari **08.05.2023** sehingga penyelesaian sepenuhnya hutang.

11. Walau apapun jumlah tuntutan yang dibuat di sini, sekiranya Defendan membuat penyelesaian penuh ke atas Kemudahan tersebut sebelum tarikh matang Kemudahan tersebut, pihak Plaintif akan memberikan suatu Rebat/Ibra' untuk tempoh Kemudahan yang belum matang yang mana dengan memberikan Rebat/Ibra' tersebut, jumlah penyelesaian penuh Kemudahan tersebut akan berkurangan. Walau bagaimanapun, pemberian Rebat/Ibra' tersebut adalah tidak terpakai untuk Kemudahan yang telah matang tempohnya atau jika hanya sebahagian pembayaran sahaja yang dibuat. Formula pengiraan Rebat/Ibra' tersebut boleh diperolehi daripada pihak Plaintif atau Bank Negara Malaysia dan pihak Plaintif akan mematuhi apa-apa panduan berkenaan pengiraan Rebat/Ibra' sepertimana yang telah diluluskan oleh Bank Negara Malaysia.

12. Formula pengiraan Ibra' adalah seperti di bawah :-

Amaun Penyelesaian = *Baki Harga Jualan + Caj Bayaran Lewat (Ta'widh) (jika ada) + Caj-Caj Lain (jika ada) – Amaun Prinsipal Yang Belum Dikeluarkan (jika ada) – Ibra', yang mana Ibra' = Untung Belum Terakru – Caj Penjelasan Awal (jika ada)*

S/N Cy6WSO8sTEyGKi1HGGKXbw
**Note : Serial number will be used to verify the originality of this document via eFILING portal

13. Oleh yang demikian, Plaintif memohon suatu Penghakiman terhadap Defendan seperti berikut:-

(a) Jumlah wang sebanyak **RM4,633,768.25** setakat **07.05.2023;**

(b) Caj gantirugi lewat bayar (Ta'widh) sebanyak **1.00%** keatas amaun bayaran yang tertunggak dikira dari **08.05.2023** sehingga tarikh penyelesaian penuh

(c) Kos pada kadar peguam-anakguam;

(d) Kos tindakan ini ; dan

(e) Apa-apa relief lain atau selanjutnya sepertimana yang difikirkan sesuai oleh Mahkamah Yang Mulia ini.

Bertarikh pada 11 haribulan mei ,2023

.....

Peguamcara bagi pihak Plaintif

PENYATAAN TUNTUTAN ini difailkan oleh Tetuan Sofia Darmindr & Associates, Peguamcara bagi Plaintif yang dinamakan diatas yang beralamat di L8-14 Level 8, Brem Mall, Jalan Kepong, 52000 Kuala Lumpur.
No Tel: 03-6257 4163 No Faks: 03-6258 5878

S/N Cy6WSO8sTEyGKi1HGGKXbw
**Note : Serial number will be used to verify the originality of this document via eFILING portal

DALAM MAHKAMAH TINGGI MALAYA DI KUALA LUMPUR
DALAM NEGERI WILAYAH PERSEKUTUAN, MALAYSIA

GUAMAN NO: TAHUN 2023

ANTARA

BANK SIMPANAN NASIONAL **....PLAINTIF**

DAN

SHEIKH ANNUAR BIN SHAIK ABDUL RAHIM **....DEFENDAN**
(No. K/P: 660906-02-5241)

MEMORANDUM KEHADIRAN

Kepada Pendaftar
Mahkamah Tinggi
Kuala Lumpur

Masukkan Kehadiran untuk (nama Defendan) dalam tindakan ini.

Bertarikh pada haribulan 2023

.....
Peguam Bagi Defendan

Tempat perniagaan (nama Peguam Bagi Defendan) ialah
Alamat untuk penyampaian ialah

.....
Atau Defendan Sendiri

Alamat (nama Defendan) ialah

Alamat untuk penyampaian kepadanya ialah Defendan tersebut (menghendaki atau tidak menghendaki suatu Pernyataan Tuntutan difailkan dan diserahkan)

S/N Cy6WSO8sTEyGKi1HGGKXbw
**Note : Serial number will be used to verify the originality of this document via eFILING portal